

Санкт-Петербургский государственный университет

СТЕШЕНКО Владислав Александрович

Выпускная квалификационная работа

***РЕФОРМА ПОЛОЖЕНИЙ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НЕДВИЖИМОМ
ИМУЩЕСТВЕ***

Бакалавриат:

Направление *21.03.02 «Землеустройство и кадастры»*

Основная образовательная программа бакалавриата *СВ.5105 «Кадастр недвижимости»*

Научный руководитель:

кандидат географических наук,

доцент кафедры землеустройства и кадастров

ЗАСЯДЬ-ВОЛК Владимир Валентинович

Рецензент:

главный специалист отдела претензионной работы

Управления по работе с задолженностью

Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

ФИЛАТОВ Леонид Андреевич

Санкт-Петербург

2021

Аннотация. В данном исследовании проводится анализ понятия недвижимого имущества, а также критериев образования объектов недвижимости. Выявляются особенности и анализируются существующие проблемы гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества. Определяются основные направления и задачи в развитии нормативно-правового регулирования имущественных отношений и даются рекомендации по реформированию положений гражданского законодательства в данной сфере.

Ключевые слова: гражданское законодательство, реформы, недвижимое имущество, вещные права

Annotation. This study analyzes the concept of real estate, as well as the criteria for the formation of real estate objects. The features are revealed and the existing problems of civil legislation in the field of real estate are analyzed. The main directions and tasks in the development of legal regulation of property relations are determined and recommendations are given for reforming the provisions of civil legislation in this area.

Keywords: civil legislation, reforms, real estate, property rights

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	7
§ 1.1 Анализ понятия «недвижимое имущество».....	7
§ 1.2 Зарубежный опыт регулирования земельно-имущественных отношений	10
§ 1.3 Особенности российского гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества	14
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРОБЛЕМ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	18
§ 2.1 Критерии образования объектов недвижимости и проблема формирования модели единого объекта недвижимости.....	18
§ 2.2 Перечень вещных прав.....	25
§ 2.3 Развитие института приобретательной давности.....	29
§ 2.4 «Гаражная амнистия».....	32
§ 2.5 Общее имущество в нежилых зданиях.....	34
ГЛАВА 3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕФОРМИРОВАНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ.....	38
§ 3.1 Основные направления и задачи в развитии нормативно-правового регулирования имущественных отношений	38
§ 3.2 Рекомендации по реформированию положений гражданского законодательства о недвижимом имуществе	40
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ.....	50
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	51

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования.

Для современной России характерна постоянная модернизация правового регулирования имущественных отношений. Связано это с тем, что вопросы реформирования законодательства традиционно занимают важное место в развитии страны. Во-первых, в связи со сменой политической системы в 1990-х годах появилась острая необходимость в полном пересмотре и всей правовой системы государства. Во-вторых, нарастает массив нормативно-правовых актов, который необходимо упорядочить, а также привести в соответствие с принципом иерархии. В-третьих, требуется решить множество противоречивых вопросов в законодательстве. Один из них связан с вопросом гражданского обеспечения недвижимого имущества.

С 1 января 1995 года – даты введения в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) – в стране начинается активный процесс развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Многочисленное количество раз претерпела изменения статья 130 ГК РФ, определяющая само понятие «недвижимость». Было принято большое количество федеральных законов и иных нормативно-правовых актов (далее – НПА), направленных на регулирование вопросов собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также процессы передачи и регистрации этих прав. Такие интенсивные изменения дали положительные результаты. Однако, в законодательстве еще осталось множество проблем, требующих решений. Во-первых, несмотря на множество изменений понятия «недвижимость», до сих пор нет четких критериев отнесения той или иной вещи к объекту недвижимости. Во-вторых, требуется внести изменения в сам перечень вещных прав, а также в вопросы обеспечения гарантий прав.

Отсутствие решений по вышеуказанным проблемам может привести к невозможности решения особенно актуальных практических вопросов, в том числе, касающихся проблем, связанных с общим имуществом в нежилых зданиях, «гаражной амнистией», развитием института приобретательной давности. Представленные вопросы будут рассмотрены в работе более подробно.

Учитывая вышесказанное, становится очевидной необходимость разработки рекомендаций по реформированию положений гражданского законодательства о недвижимом имуществе. В связи с этим, представленная тема является безусловно значимой и актуальной в современных условиях.

Цель и задачи исследования.

Целью настоящего исследования является анализ теоретических основ и выявление существующих проблем гражданского законодательства в вопросах недвижимого имущества и формулировка предложений по его реформированию.

Задачами исследования являются:

1. Изучение зарубежного опыта регулирования земельно-имущественных отношений;
2. Обобщение и анализ теоретических вопросов по представленной теме;
3. Выявление особенностей гражданского законодательства Российской Федерации в сфере недвижимого имущества;
4. Рассмотрение и анализ существующих проблем гражданского законодательства в сфере недвижимости;
5. Определение основных направлений и задач в развитии нормативно-правового регулирования имущественных отношений;
6. Анализ правовой практики по решению поставленных проблем;
7. Формулировка предложений по реформированию положений гражданского законодательства о недвижимом имуществе.

Объект и предмет исследования.

Объектом исследования является законодательное регулирование имущественных отношений в России.

Предметом исследования является нормативно-правовое обоснование имущественных отношений.

Теоретическая основа исследования.

Для изучения теоретико-методологических основ анализа положений гражданского законодательства о недвижимом имуществе использовались научные статьи и очерки, а также учебная литература.

Также применялись нормативно правовые источники: Конституция РФ федеральные законы (главный по представленной теме – ГК РФ), указы Президента РФ, распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга. Также были проанализированы материалы судебной практики, которые гарантируют достоверность результатов исследования.

Степень разработанности научной проблемы.

Изучением зарубежного опыта регулирования имущественных отношений занимались следующие отечественные авторы: Печатнова Ю.В., Решетников Г.Е., Осипенко Н.С., Гончаренко А.А., Флегонтова А.В., Кузнецова И.С., Русина А.Я., Удалова О.В. и др.

Критерии образования недвижимого имущества, а также перспективы внедрения концепции единого объекта недвижимости рассматривались в работах Бевзенко Р.С., Мустакимова В.Р., Аминова А.Р., Ястребова А.Е., Даркова А.А., Чаплина Н.Ю. и др.

Вопросом развития института приобретательной давности занимались следующие исследователи: Кудинов О.А., Богомолова Н.А., Фирсова Н.В. и др.

Проблема защиты прав владельцев гаражей была поднята в работах Алейникова Б.Н., Большакова И.О., Гальченко С.А., Бородиной О.Б. и др.

Вопрос определения общего имущества в нежилых зданиях был затронут в работах Витрянского В.В., Даркова А.А., Чаплина Н.Ю. и др.

Практическая значимость исследования заключается в анализе современных проблем гражданского законодательства, а также в формулировании рекомендаций по их решению путем постепенного внесения поправок в ГК РФ.

Дипломная работа изложена на 56 страницах печатного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, списка сокращений и списка использованной литературы, включающего 70 наименований.

В первой главе проанализировано понятие «недвижимое имущество», изучен зарубежный опыт регулирования земельно-имущественных отношений на примере Великобритании, Германии, Франции, США. Также выявлены особенности российского гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества.

Во второй главе проанализированы основные проблемы гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества, а также положения нового федерального закона по вопросу «гаражной амнистии».

В третьей главе выявлены основные направления и задачи в развитии нормативно-правового регулирования имущественных отношений, а также даны рекомендации по реформированию гражданского законодательства о недвижимом имуществе.

В заключении подведены итоги исследования, а также сделаны основные выводы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

§ 1.1 Анализ понятия «недвижимое имущество»

Понятие недвижимой вещи является ключевым вопросом для вещного права. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 130 ГК РФ движимыми вещами признается все, что не относится к недвижимым вещам. Таким образом, без четкого определения недвижимости возникает непонимание в отнесении вещи к движимому или недвижимому имуществу.

Помимо прочего, проблема формулировки понятия «недвижимое имущество» носит практический характер. Например, кадастровый инженер при регистрации прав на тот или иной объект, должен определить, действительно ли вещь относится к недвижимости.

В таблице 1 представлен ряд определений понятия «недвижимое имущество» с указанием НПА в качестве источника.

Таблица 1 – Определения понятия «недвижимое имущество» в российских НПА¹

№ п/п	Источник	Определение недвижимого имущества
1	2	3
1	Гражданский кодекс Российской Федерации, статья 130 (п. 1)	<p>«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p> <p>К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».</p>
2	Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, часть 4_1, статьи 1 (далее – Закон о кадастре)	<p>«Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также – объекты недвижимости), частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету».²</p>

¹ Таблица 1 составлена автором настоящей работы

² Фактическое определение недвижимого имущества выделено курсивом автором настоящей работы.

1	2	3
3	Налоговый кодекс Российской Федерации (далее – НК РФ), статьи 374, 401	<p>НК РФ не дает формального определения недвижимого имущества, однако его можно «вычлениить» из статей 374, 389 и 401.</p> <p>В 374 статье указаны объекты налогообложения для целей взимания налога на имущество организаций. Согласно пункту 1 представленной статьи одним из объектов налогообложения является так называемое «недвижимое имущество». Примечательно, что в соответствии с пунктом 4 земельные участки не признаются объектами налогообложения. Таким образом, законодатель различает понятия земельный участок и недвижимое имущество.³ Это связано с тем, что пользование земельным участком связано с необходимостью уплаты другого налогового платежа – земельного налога.⁴</p> <p>Согласно статье 401 для взимания налога на имущество физических лиц «объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования или городов федерального значения <i>следующее имущество: жилой дом; квартира, комната; гараж, машино-место; единый недвижимый комплекс; объект незавершенного строительства; иные здание, строение, сооружение, помещение</i>».⁵</p>
4	Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, часть 7 статьи 1 (далее – Закон о регистрации)	<p>«Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений <i>о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно</i> (далее также – объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее – государственный кадастровый учет)».⁶</p>

Таким образом, на основании определений недвижимого имущества, указанного в таблице 1, можно сделать следующие выводы:

1. Из вышеприведенных НПА только НК РФ не относит земельные участки к объектам недвижимого имущества. В данном случае можно сказать, что недвижимое имущество выступает в качестве улучшений земельного участка.

³ В статье 378.2 НК РФ (об особенностях определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества) также отсутствует упоминание о земельных участках как объектах недвижимости.

⁴ Земельный участок является объектом налогообложения в целях взимания земельного налога в соответствии со статьями 389 НК РФ.

⁵ Фактическое определение недвижимого имущества выделено курсивом автором настоящей работы.

⁶ Само определение понятия «недвижимость» в представленном ФЗ отсутствует, но технически оно было выделено из определения государственного кадастрового учета в очерке Бевзенко Р.С. «Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости» (2017).

2. В соответствии со статьей 130 ГК РФ недвижимость делится на две категории: недвижимость в силу природы (далее – недвижимость по природе) и вещи движимые, но в силу закона приравненные к недвижимому имуществу (далее – квазинедвижимость). К квазинедвижимости относятся подлежащие регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, а также иные объекты установленные в соответствии с законом. Стоит оговорить, что в данной работе будет рассмотрена недвижимость по природе.⁷
3. ГК РФ также делит недвижимость на два вида: «естественная недвижимость» – земельные участки и участки недр, и «искусственная недвижимость» – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения (жилые, нежилые), машино-места и т.д. В соответствии со статьей 130 критерием отнесения к «искусственной недвижимости» является прочная связь с землей, «то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно».
4. Также все НПА относят к недвижимым вещам единый недвижимый комплекс.⁸ Определения, указанные в Законе о кадастре и Законе о регистрации являются аналогичными определению недвижимости в ГК РФ.

Далее представлена схема, построенная на основе понятия недвижимого имущества гражданским законодательством РФ (рисунок 1).

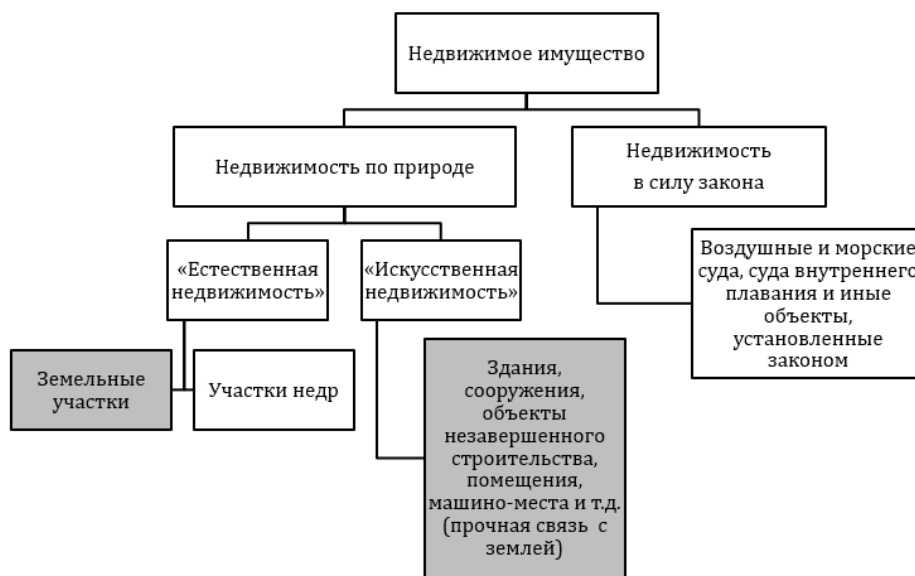


Рисунок 1 – Понятие недвижимого имущества согласно гражданском законодательству Российской Федерации ⁹

⁷ И именно недвижимость по природе будет подразумевать автор настоящей работы, говоря о недвижимой вещи (недвижимости, недвижимом имуществе).

⁸ В таблице 1 из ГК РФ представлена статья 130, в которой нет упоминания о едином имущественном комплексе. Однако, статьей 133.1 ГК РФ единый недвижимый комплекс был отнесен к недвижимой вещи.

⁹ Схема создана автором настоящей работы

Серым цветом на рисунке 1 выделено понятие недвижимого имущества, которое будет подразумеваться далее в работе. Таким образом, можно представить определение недвижимости следующим образом:

Недвижимость = Земельный участок + Неразрывно связанные с ним объекты (здания, строения, сооружения).

Именно согласно вышеупомянутой формуле раскрывается двойственность понятия «недвижимость».

Более подробно критерии образования объектов недвижимости, а также практические вопросы, вытекающие из проблемы отнесения того или иного объекта к недвижимости будут рассмотрены в главе 2.

§ 1.2 Зарубежный опыт регулирования земельно-имущественных отношений

Для анализа гражданского законодательства Российской Федерации о недвижимом имуществе необходимо изучить зарубежный опыт регулирования земельно-имущественных отношений. Понимание механизмов функционирования законодательства в развитых странах может помочь выявить отдельные достоинства и недостатки различных подходов к пониманию объекта гражданских правоотношений по части недвижимого имущества.

Зарубежный опыт регулирования земельно-имущественных отношений будет рассмотрен на примерах следующих стран:

- Великобритания,
- Германия,
- Франция,
- США,

Данные страны были выбраны для сравнительного анализа исходя из следующих соображений:

1. Каждая из стран относится к одной из двух основных правовых систем мира: романо-германской (Германия, Франция) и англо-саксонской (Великобритания, США) (Печатнова, Решетников, 2019);

2. Из данных правовых систем мира были выбраны страны, имеющие свои уникальные особенности, а также относящиеся к разным правовым группам внутри правовой системы¹⁰;
3. Относительная схожесть правовых систем стран с российской;
4. Высокая степень развития экономики.

1.2.1 Великобритания

Великобритания является уникальной страной в вопросе регулирования земельно-имущественных отношений. Это проявляется во многих аспектах.

Во-первых, в английском земельном праве фактически отсутствует понятие «собственность», так как юридически вся земля принадлежит Короне Великобритании. Для остальных лиц (физических и юридических) существует только два вида владения (Осипенко, 2014; Гончаренко А.А., Гончаренко И.А., 2018):

- Фрихолд – безусловное право собственности (Freehold);
- Лизхолд – владение на правах аренды (Leasehold).

Фрихолд является эквивалентом собственности в гражданском праве. Это право дает возможность продать, подарить или передать по наследству имущество. Примечательно, что после смерти фактического собственника при отсутствии завещания имущество возвращается Короне (Schmid C.U., Hertel C., 2005).

Лизхолд – право аренды, предполагающее исключительные права на пользование землей одной из сторон в течение определенного периода. Примечательно, что данный договор можно заключить на долгий срок, который может превышать сотни лет. (European Property Rights and Wrongs, 2011; Гончаренко А.А., Гончаренко И.А., 2018)

Во-вторых, английское право почти ставит знак равенства между владением и собственностью, уточняя, что владение представляет собой определенный правовой титул, который защищается до тех пор, пока кто-либо не заявит на спорное имущество более высокий уровень титула (Флегонтова, 2019). Выделяется четыре основных класса титулов, при этом владельцы имеют возможность повысить свой титул при предоставлении дополнительных документов.

В-третьих, важной особенностью законодательства Великобритании является то, что земля, а также постройки на ней рассматриваются как один объект недвижимого имущества.

¹⁰ Франция относится к романской правовой группе (система Кодекса Наполеона), Германия является представителем германской правовой группы. Великобритания и США относятся к англо-саксонской правовой системе (страны общего права), но данные страны имеют свои уникальные особенности (Schmid C.U., Hertel C., 2005)

Таким образом, в стране применяется концепция единого объекта недвижимости (Кузнецова, 2018).

В-четвертых, недвижимость по вопросу регистрации подразделяется на: вносимую в реестр и регистрируемую. Права на недвижимость, вносимые в реестр, являются второстепенными и не требуют регистрации, но подлежат защите. К регистрируемым объектам относится имущество, отраженное в так называемом Королевском регистре (Кузнецова, 2018; Осипенко, 2014).

1.2.2 Германия

Объектом недвижимости в Германии, как и в Великобритании, является земельный участок, который включает в себя составные части, представляющие вещи, неразрывно связанные с землей: постройки, а также урожай, высаженные семена (до тех пор, пока они соединены с почвой). При этом, согласно § 905 Германского гражданского кодекса (Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands mit Einführungsgesetz), право собственности на земельный участок распространяется «на пространство над и под поверхностным слоем участка, однако собственник не может запретить воздействия, которые осуществляются на такой высоте и глубине, где устранение воздействия не представляет для него интереса» (Русина, Удалова, 2018; Мустакимов, Аминов, 2019).

Также примечательно, что согласно немецкому праву понятие «земельный участок» включает в себя два элемента: «ограниченную часть земной поверхности», а также «регистрационную запись в поземельной книге» (Дубровский, Хуснутдинова, 2017).

Важной особенностью системы регистрации является принцип «без регистрации нет права». Иными словами, для перехода прав собственности требуется регистрация права путем его внесения в так называемую поземельную книгу (Schmid C.U., Hertel C., 2005). Изъятие частной собственности немецкое право допускает только в целях обеспечения общего блага (Богдан, Бутова, 2017).

1.2.3 Франция

В соответствии с Гражданским кодексом Франции (далее – ГКФ) во Французской Республике объектом недвижимого имущества являются (Мустафина, 2013):

1. Здания и строения (статья 518 ГКФ).
2. Любые предметы, присоединенные к недвижимости таким образом, что их отделение невозможно без повреждения или ухудшения недвижимости – водяные и ветряные

мельницы, составляющие часть строения (статья 519 ГКФ); плоды (еще не снятый с деревьев) и урожай на корню (статья 520 ГКФ); деревья (статья 521 ГКФ) и так далее.

3. Иски и «недвижимые права» – иски, имеющие своим предметом возвращение недвижимости; сервитуты или земельные повинности; узуфрукт на недвижимые вещи (статья 526 ГКФ).

Таким образом, существенным критерием отнесения вещи к недвижимой является прочная связь с землей (Кузнецова, 2018).

Согласно статье 544 ГКФ собственностью является право пользоваться и распоряжаться вещами при условии их законного использования. Также в соответствии с земельным законодательством Франции право собственности можно разделить на частное, коллективное и смешанное. Смешанным типом является государственная форма собственности, при которой страна является дольщиком при распоряжении имуществом (Гончаренко А.А., Гончаренко И.А., 2018).

Важной особенностью является функционирование системы регистрации контрактов, которая подразумевает, что регистрируется сам документ, подготовленный гражданским нотариусом, который описывает индивидуальную сделку (контракт). При этом контракт является доказательством состоятельности сделки, но не является доказательством законности прав (Орлов, 2016).

1.2.4 США

Объектом недвижимости в США является земельный участок, включающий не только почвенный слой, но также и все объекты, связанные с ним (Осипенко, 2014).

Субъектами земельных отношений являются частные лица и кадровые представители органов федеральной власти штатов. Важной особенностью американского законодательства является то, что покупку земли могут совершать только резиденты США (Гончаренко А.А., Гончаренко И.А., 2018).

При этом покупатель должен восстановить всю цепочку смены собственников, а также предшествующих документов на приобретение недвижимости. При данной системе регистрации развивается система страхования риска, когда покупатель приобретает услуги юридических и страховых организаций, которые проводят анализ объекта за 70 лет. А в случае посягательств на объект, собственник обращается в данную организацию, которая является ответственным лицом (Юхнева, 2020).

Само право собственности носит абсолютный характер. Нарушение границ чужого владения без разрешения влечет за собой административную ответственность.

Еще одной особенностью регулирования земельно-имущественных отношений в США является возможность собственника извлекать природные ресурсы и иную прибыль, не получая на это каких-либо разрешительных документов, при условии соблюдения экологических норм при землепользовании (Гончаренко А.А., Гончаренко И.А., 2018).

Подводя итог вышесказанному можно сделать следующие выводы:

1. Концепция единого объекта недвижимости действует во всех вышеупомянутых странах, за исключением Франции.
2. В Германии, в отличие от остальных стран, внесение записи в поземельную книгу является следствием возникновения права.

§ 1.3 Особенности российского гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества

В начале 90-х годов прошлого века произошла трансформация имущественных отношений, которая привела к рыночным преобразованиям, а также обусловила усиление частноправовых субъектов земельно-имущественных отношений (Артемьев, Лепехин, 2018).

В связи с этим встал важнейший вопрос правомочия собственности на землю различных субъектов. Ранее в юриспруденции право собственности часто рассматривалось в качестве безраздельного правового господства над вещью, лишённого ограничений со стороны субъектов общественных отношений. По мере развития правовой системы страны, усиливается законодательное регулирование права собственности и иных вещных прав.

Для выявления особенностей гражданского законодательства о недвижимом имуществе, необходимо проанализировать этапы его развития (Артемьев, Лепехин, 2018).

Первый этап (1990 – 1991 гг.). В данный промежуток времени законодатели предпринимали усилия для восстановления института частной собственности на недвижимое имущество. Принимаемые в данный период НПА были нацелены на введение недвижимости в рыночный оборот – был зафиксирован и реализован важнейший принцип платности землепользования.

В рамках второго этапа (1992 – 1993 гг.) начинается полномасштабная приватизация сельскохозяйственных земель, а также преобразование совхозов и колхозов. Итогом данного этапа стало:

- первоначальное разграничение земель на федеральные и региональные,
- создание фонда перераспределения земель,

- дальнейшее развитие направлений, удовлетворяющих потребности частных лиц в земле, как правило, путем приватизации,
- принятие Конституции Российской Федерации.

Третий этап (1994 – 1999 гг.). В данный период был принят важнейший НПА, регулирующий имущественные отношения – Гражданский кодекс Российской Федерации. Закрепленные в нем нормы оказали существенное влияние на развитие рынка недвижимости. Примечательно, что в этот период были закреплены положения о преимущественном праве на приобретение земельных участков собственниками предприятий, расположенных на данных участках.

На четвертом этапе развития отечественного законодательства о недвижимом имуществе (2000 – 2007 гг.) были приняты следующие НПА:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ,
2. Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ,
3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ,
4. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ,
5. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ.

Задачами, решенными на данном этапе, являлись:

- изменение прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности или аренды;
- формирование реестра прав, государственного земельного кадастра;
- совершенствование методики установления обременений (в том числе условия и порядок установления сервитутов)
- формирование налогооблагаемой базы недвижимого имущества, развитие массовой оценки недвижимости.

В рамках пятого этапа (2008 – 2014 гг.) был сформирован Государственный кадастр недвижимости, который стал включать в себя сведения о земельных участках, а также о зданиях, строениях и прочего недвижимого имущества.

Шестой этап (с 2014 года и по настоящее время). В рамках направления развития регулирования права собственности и иных вещных прав был принят важный федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, вступивший в силу с 1 января 2017 года, регулирующий отношения, возникающие при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которое подлежит государственной регистрации и государственному кадастровому учету. Для данных целей был

сформирован ЕГРН, который включил в себя ранее существовавший Государственный кадастр недвижимости, Единый государственный реестр прав, а также реестр границ.

Как было сказано ранее, объектом недвижимости в российском законодательстве является земельный участок, а также все то, что прочно связано с землей. Таким образом, понимание объекта недвижимости в российском законодательстве схоже с французским. Однако, существует так называемый принцип «единства судьбы земельного участка и построек на нем», который отражен в статье 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и в статье 552 ГК РФ.

Согласно вышеупомянутым статьям отчуждение здания, сооружения, расположенных на земельном участке, а также принадлежащих одному лицу, проводится только вместе с земельным участком.

Также допускается продажа «искусственной» недвижимости¹¹ без согласия собственника земельного участка в случае, если продавцу не принадлежат права собственности на данный земельный участок. При этом покупателю такой недвижимости переходят и права пользования земельным участком, принадлежащие продавцу. В свою очередь, собственник здания, сооружения, которые находятся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право аренды или покупки данного земельного участка.

Примечательно, что для любого объекта недвижимости главным является то, что специфика его правового режима заключается в необходимости государственной регистрации прав на этот объект. В соответствии с пунктом 5 статьи 1 Закона о регистрации государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) служит единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Особое внимание стоит обратить на то, что согласно пункту 1 статьи 69 Закона о регистрации права на объекты, которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» признаются юридически действительными при отсутствии их регистрации в ЕГРН.

В соответствии со статьей 41 Закона о регистрации для созданного объекта недвижимости в общем случае право собственности регистрируется на основании:

- правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества;
- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения.

¹¹ См. § 1.1 настоящей работы

Статья 8 Конституции Российской Федерации закрепляет равенство статуса прав всех форм собственности: частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности. При этом на основании статьи 35 Конституции Российской Федерации допускается принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения.

Существуют четыре ситуации, в соответствии с которыми государство может принудительно прекратить право собственности:

1. Выкуп для государственных или муниципальных нужд (регулируется статьей 279 ГК РФ);
2. Неиспользование земельного участка, предоставляемого для любого вида строительства или сельскохозяйственного использования в течение трех лет (статья 284 ГК РФ);
3. Нецелевое использование земельного участка (статья 285 ГК РФ);
4. Использование земельного участка способами, значительно ухудшающими экологическую обстановку территории (статья 285 ГК РФ).

Таким образом, можно выделить следующие основные особенности гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества:

1. Понятие недвижимости является двойственным. В соответствии с российским законодательством недвижимостью является как земельный участок, так и объекты, прочно связанные с землей.
2. Действует принцип «единства земельного участка и построек на нем».
3. Главная специфика правового режима заключается в необходимости государственной регистрации недвижимого имущества. При этом, в отличие от Германии, право собственности, внесенное в ЕГРН, может быть оспорено в суде.
4. Все формы собственности признаются и защищаются равным образом.
5. В особых случаях допускается принудительное отчуждение недвижимого имущества в пользу государства.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРОБЛЕМ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

§ 2.1 Критерии образования объектов недвижимости и проблема формирования модели единого объекта недвижимости

В § 1.1 настоящей работы было проанализировано определение недвижимости. По итогам анализа было выявлено понятие недвижимости по природе, которое и подразумевается в данной работе.

Итак, недвижимость включает в себя две части: земельные участки, а также неразрывно связанные с ними объекты (к которым относятся объекты капитального строительства, объекты незавершенного строительства, помещения, машино-места и прочие объекты). Таким образом, можно выявить один из важнейших критериев отнесения объекта к недвижимости – *неразрывная связь с землей*. Неразрывность проявляется в невозможности перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Также в соответствии с частью 7 статьи 1 Закона о регистрации можно выявить второй основополагающий критерий – *проведение в отношении объекта кадастрового учета*.

Однако, вышеупомянутые два критерия вызывают бесчисленное количество споров в научных кругах. Первый критерий является крайне неоднозначным признаком. Например, в ЕГРН есть множество зарегистрированных зданий и сооружений, возведенных из сборно-разборных конструкций (Бевзенко, 2017).

Также можно вспомнить известный в широких кругах пример перемещения огромных жилых зданий в Москве на Тверской улице в 30-х годах прошлого столетия. Еще одним примером передвижки здания в Москве является перемещение недостроенного дома Моссовета, который был сдвинут на 13,6 метра вглубь квартала (Мустакимов, Аминов, 2019). Таким образом, можно сказать, что с современными технологиями неперемещаемых объектов не существует.

Дополняя вышеуказанные примеры, подтверждающие неполноценность критерия неразрывности с землей, можно вспомнить о случаях регистрации заборов, асфальтовых покрытий (Бевзенко, 2017). Также по этому критерию можно отнести и скамейку с навесом на небольшом фундаменте к объекту недвижимости.

Фундаментальная проблема гражданского законодательства заключается в невозможности дать уверенный ответ на вопрос о том, является тот или иной конкретный объект

недвижимостью или нет. Спорные случаи в индивидуальном порядке разбираются в суде. Выстраиваемая таким образом судебная практика формирует критерии отнесения объекта к недвижимости. При этом позиции судов в данном вопросе довольно разнообразны. Условно выделяются три подхода к определению критериев недвижимости.

Первый подход заключается в наличии технического (кадастрового) паспорта на объект. Этот факт является достаточным для квалификации его как недвижимости. Например, в постановлении ФАС Поволжского округа от 19.04.2011 № Ф06-2241/11 автостоянка признается объектом недвижимости на основании признания законности ее постановки на кадастровый учет как сооружения с присвоением кадастрового номера и составлением технического паспорта. Проблема данного подхода состоит в том, что регистрирующий орган никогда не имел полномочия отказывать в государственной регистрации права по причине того, что объект не является недвижимостью. Вместе с тем, факт составления кадастрового паспорта не является неопровержимым доказательством состоятельности объекта недвижимости (Бевзенко, 2017; Ястребов, 2018; постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 03.10.2011 № А61-299/2010; Северо-Западного округа от 11.10.2010 № А26-2336/2010).

Второй подход основывается на факте внесения записи о правах в ЕГРН. Данный подход схож с предыдущим и заключается в автоматическом признании недвижимостью все внесенные в ЕГРН объекты. Законодатель попытался решить эту проблему, закрепив в п. 19 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации норму о том, что государственный регистратор прав может отказать в осуществлении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на основании того, что объект не является недвижимостью. Тем не менее полноценный контроль за процедурой кадастрового учета только объектов недвижимости отсутствует. Подтверждением этого факта является судебное разбирательство, отраженное в постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 06.05.2006 № А31-2048/2005-17, о правомерности отнесения торговых палаток и навесов к объектам недвижимости. Согласно решению суда, данные объекты не соответствуют критериям, указанным в статье 130 ГК РФ, а, следовательно, не могут быть признаны объектами недвижимости. Таким образом, сама регистрация прав на объект в ЕГРН не может быть основанием для отнесения объекта к недвижимой вещи (Бевзенко, 2017).

Третий подход заключается в буквальном толковании положений статьи 130 ГК РФ. Критерием в данном подходе является неразрывная связь с землей, а также невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба. Показательным в данном подходе является дело, рассмотренное в постановлении Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99. Спор заключался в определении правового режима стационарной холодильной камеры. Данная камера была признана судом недвижимой вещью по причине невозможности перемещения объекта без причинения ей несоразмерного ущерба, а из этого следовала и неразрывная связь

объекта с землей. Также были подтверждены выводы нижестоящего суда о признании холодильника стационарным сооружением, вмонтированным на специально возведенном для него фундаменте с подведенными коммуникациями (Бевзенко, 2017).

И еще одним критерием, вытекающим из судебной практики, является доказательство возведения объекта в установленном нормативно-правовыми актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации и соблюдением градостроительных норм (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.12.2015 по делу № 304-ЭС15-11476).

Таким образом, спорные ситуации, касающиеся отнесения того или иного объекта к недвижимости, должны быть индивидуально рассмотрены в суде. При рассмотрении спора первым делом суд должен прийти к выводу о соответствии критерию неразрывности объекта и земельного участка. Далее необходимо выяснить является ли объект самостоятельной вещью или составной частью другой недвижимой вещи, например земельного участка¹². В случае, если объект неразрывно связан с землей, а также имеет собственное назначение в обороте, то его можно рассматривать как недвижимую вещь.

Тем не менее в ЕГРН часто попадают объекты, не имеющие признаки недвижимых вещей. Подобная практика является следствием широкого значения определения недвижимости в статье 130 ГК РФ. В отсутствие четких критериев отнесения того или иного объекта к недвижимой вещи возникает множество судебных разбирательств. По мнению ряда экспертов, первопричиной возникшей ситуации является двойственность понятия¹³ (Ястребов, 2018).

В связи с этим представляет интерес зарубежный опыт правового регулирования недвижимости, рассмотренный в § 1.2. Как было сказано ранее, Германия и США рассматривают в качестве недвижимости земельный участок. Здания и иные объекты, расположенные на земельном участке, являются его составной частью. Похожий правовой режим существует также в Греции, Швейцарии, Нидерландах и Польше. Таким образом, в упомянутых странах объектами права являются единые объекты недвижимости.

В России земельные участки, а также расположенные на них здания, строения и сооружения являются отдельными объектами недвижимости. Это является причиной множества проблем: регистрация права собственности на объекты, которые по своим признакам не являются недвижимостью; высокая стоимость сделок и длительность оформления документов¹⁴ (Ястребов,

¹² Регулируется статьей 133 ГК РФ. Так, частью неделимой вещи являются капитальные заборы, подземные трубы, колодцы, инженерная инфраструктура, расположенные в границах земельного участка.

¹³ См. § 1.1

¹⁴ В отличие от вышеупомянутых стран, в которых достаточно совершить сделку с земельным участком. Остальные объекты, расположенные на нем, автоматически переходят к новому собственнику земельного участка.

2018). Решением данных проблем может стать внедрение в российское законодательство концепции единого объекта недвижимости.

Разговоры о реформировании гражданского законодательства путем внедрения концепции единого объекта недвижимости ведутся довольно долгое время. Попытка реформирования гражданского законодательства по данному вопросу была предпринята экс-президентом Российской Федерации Дмитрием Анатольевичем Медведевым. В 2008 году им был подписан Указ Президента РФ от 18.07.2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации». Реформа предполагала значительные изменения законодательства, в том числе внедрение концепции единого объекта недвижимости, предполагающей внесение положения в статью 130 ГК РФ о том, что земельный участок с находящимися на нем зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства, принадлежащий на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом (Дарков, 2019).

На данный момент концепция единого объекта недвижимости частично отражена в судебной практике. Например, в постановлении Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» есть разъяснение, в соответствии с которым сделки по отчуждению объектов недвижимости без земельного участка, на котором расположены данные объекты или отчуждение земельного участка без расположенных на нем объектов недвижимости, в случае принадлежности на праве собственности одному лицу, являются ничтожными (Дарков, 2019).

Такой же порядок отчуждения действует и при прекращении права на землю в случае конфискации объекта недвижимости, реквизиции, а также при обращении взыскания на указанное недвижимое имущество по обязательствам его собственника (статьи 243, 242, 237 ГК РФ).

Таким образом, вышеупомянутое постановление Пленума ВАС РФ фактически признает земельный участок с расположенной на нем недвижимостью единым объектом, который вовлекается в оборот в качестве единой недвижимой вещи¹⁵. Это и есть так называемый принцип единства судьбы земельного участка и построек на нем, разобранный в § 1.3 настоящей работы.

В случае, если земельный участок не принадлежит продавцу строения по праву собственности, то в соответствии с пунктом 3 статьи 552 ГК РФ продажа этого объекта допускается без согласия собственника участка, если это не противоречит условиям пользования данным земельным участком. При этом покупателю объекта недвижимости переходит и право пользования участком на тех же условиях, которые были у продавца.

¹⁵ В случае, если земельный участок и недвижимость на нем принадлежит одному собственнику

Примечательно, что в соответствии с частью 3 статьи 35 ЗК РФ при продаже или сдаче в аренду земельного участка, собственник здания имеет преимущественное право его покупки или аренды. Таким образом, закрепляется понимание земельного участка, как основного базиса в обороте прав на недвижимость.

Законодательные и судебные органы готовы к тому, чтобы рассматривать отдельные сооружения (заборы, трубы, спортивные площадки, асфальтовые покрытия и прочие объекты¹⁶) в качестве составных частей земельного участка (Бевзенко, 2017).

Также, можно сказать, что в отношении предприятий уже действует концепция единого объекта недвижимости. Законодатель в статье 132 ГК РФ называет предприятие имущественным комплексом, который используется для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, которые предназначены для его деятельности, включая земельные участки, сооружения, здания, оборудование, сырье, продукцию, а также все права, позволяющие функционировать предприятию.

Однако готова ли судебная практика отказаться от квалификации здания как самостоятельного объекта недвижимости и прийти к выводу о том, что и здания могут быть составной частью земельного участка? Примечательно, что такие примеры уже есть.

Первый пример отражен в пункте 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» рассматривается практика, возникающая из негаторных исков на здание, которое было построено¹⁷, но право собственности на которое не было зарегистрировано. Ссылаясь на статью 263 ГК РФ, суд постановил, что собственник земельного участка «имеет право на защиту своего права не только на земельный участок, но и на возведенное на нем здание, являющееся по существу составной частью принадлежащего ему на праве собственности земельного участка». Таким образом, судом был признан тот факт, что в данном деле недвижимостью является сам земельный участок, а здание представляет собой составную часть этого участка.

Второй пример – постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12, в котором разбирается правовая природа сооружения (футбольное поле). В рамках данного дела разбирался спор между администрацией сельского поселения и индивидуальным предпринимателем (далее – ИП). В 2008 году ИП был получен земельный участок с видом разрешённого использования – для эксплуатации стадиона – сроком на 10 лет. Далее в течение

¹⁶ Например, мелиоративные системы, которые были признаны неотъемлемой частью земельного участка в постановлении Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08

¹⁷ С условием соблюдения градостроительных и строительных норм и правил. Т.е. в деле было доказано, что на здание было получено разрешение на строительство, а значит объект не является самовольной постройкой.

нескольких лет ИП постепенно регистрировал на себя права собственности на объекты недвижимости (бытовые помещения, мини-футбольное поле, футбольное поле) на основании разрешений на ввод в эксплуатацию¹⁸. В 2011 году ИП обратился в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность. Местные власти, узнав, что объекты, ранее принадлежавшие администрации, теперь являются собственностью ИП, подали иск в суд. Спорное дело дошло до рассмотрения Президиумом ВАС РФ. В итоге иск был удовлетворён, а суд признал стадион единым спортивным сооружением, которое состоит из земельного участка, обустроенного особым образом и имеющим специальное предназначение (для спортивных игр – мини-футбольное поле и футбольное поле), а также объектов недвижимости вспомогательного характера¹⁹. Также Президиум отметил, что мини-футбольное и футбольное поля представляют собой улучшения земельного участка, предназначенные для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Таким образом, данные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой составную часть земельного участка.

В соответствии с вышеизложенными правовыми позициями ВАС РФ, можно сказать, что в современном российском праве начала складываться концепция единого объекта недвижимости через судебную практику.

Современные исследователи в области права расхожи во мнении насчет необходимости введения концепции единого объекта недвижимости.

Бевзенко Р.С. полностью поддерживает внедрение концепции единого объекта недвижимости, считая ее наиболее прогрессивным и удобным для гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества (Бевзенко, 2017).

Гайбатова К.Д. и Аливердиева М.А. пришли к выводу об обоснованности и целесообразности введения принципа «единства объекта недвижимости». Данная концепция упростит кадастровый учет и регистрацию перехода прав собственности на объекты недвижимого имущества, а также облегчит налоговое администрирование и налогообложение для организаций и граждан (Гайбатова, Аливердиева, 2020).

Третьякова Д.В. призывает отказаться от жесткой дихотомии, в которой концепция единого объекта недвижимости признается более развитой по сравнению с правопорядком дуализма, когда недвижимостью признаются и земельные участки, и постройки. Однако в случае

¹⁸ Арендатор осуществлял мероприятия по реконструкции объектов

¹⁹ Похожая ситуация была в Санкт-Петербурге со стадионом «Химик» и изложена в постановлении Президиума ВАС РФ от 20.10.2010 № 6200/10. Суд также отметил, что стадион следует рассматривать как единое спортивное сооружение, прочно связанное с землей и имеющее в своем составе объекты недвижимости вспомогательного характера

движения в сторону реализации данной концепции необходимо сохранить и в дальнейшем улучшить существующую систему кадастрового учета (Третьякова, 2019).

Чаплин Н.Ю. считает, что необходимо воздержаться от фрагментарной имплементации в российское право отдельных элементов теории единого объекта недвижимости. Для внедрения теории единого объекта недвижимости необходимо разработать отдельную концепцию, в которой будут проработаны все особенности гражданского оборота недвижимости сложившегося в настоящее время горизонтального разделения, когда юридически отделяется постройка от земельного участка (Чаплин, 2019).

В целом можно сделать вывод о том, что большинство представителей научных кругов поддерживает внедрение концепции единого объекта недвижимости. Однако важно учитывать отечественную специфику оборота недвижимости. Российское право на данный момент находится на этапе перехода от дуалистической модели к модели единого объекта. Автор данного исследования также считает обоснованным ее реализацию.

Во-первых, внедрение концепции единого объекта недвижимости поможет существенно облегчить положение собственников застроенных земельных участков с незарегистрированными постройками. Достаточно вспомнить разобранный ранее случай судебного разбирательства между администрацией сельского поселения и ИП по поводу правового статуса спортивных объектов, расположенных на арендованном участке.

Во-вторых, уменьшится нагрузка на регистрирующие органы в связи с уменьшением общего числа объектов недвижимости.

В-третьих, сократится количество споров об отнесении объектов (асфальтовых покрытий, заборов, мелиоративных систем и прочих объектах), неразрывно связанных с землей, к недвижимому имуществу.

В-четвертых, внедрение концепции поможет облегчить переход к модели единого налога на недвижимость, которая способствует упрощению администрирования налогообложения недвижимого имущества.

Таким образом, модель единого объекта недвижимости является перспективной для внедрения в качестве одной из реформ российского гражданского законодательства о недвижимом имуществе.

§ 2.2 Перечень вещных прав

Одной из проблем отечественного гражданского законодательства в сфере недвижимости является проблема формирования перечня вещных прав. Согласно статье 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации. Система регистрации прав на недвижимость регулируется федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

В настоящее время данный вопрос регулирует 17 глава ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю». В данной главе отражены следующие важные аспекты:

1. Права на землю делятся на две группы: вещные права и обязательственные права (аренда, безвозмездное пользование). Правовой режим вещных прав в законе носит исчерпывающий характер, список представлен в статье 216 ГК РФ, которая относит к вещным правам:

- право собственности,
- право постоянного (бессрочного) пользования,
- право пожизненного наследуемого владения землей,
- право оперативного управления имуществом,
- право хозяйственного ведения имуществом,
- сервитуты.

2. В соответствии со статьей 274 ГК РФ устанавливают и снимают сервитуты уполномоченные органы. Также сервитуты подлежат регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

3. Прекращение права бывает добровольным или принудительным.

Право собственности является абсолютным правом. Иными словами, собственнику дается возможность делать с вещью любые незапрещенные законом действия (в том числе отдавать имущество в залог и обременять его иными способами, передавать в доверительное управление). Однако право собственности не всегда является абсолютным. Например, согласно статье 40 ЗК РФ собственник вправе совершать со своим земельным участком лишь строго ограниченные действия в соответствии с видом разрешенного использования, а также с соблюдением различных требований²⁰. В соответствии с этим права собственности могут быть ограничены на основании закона, но лишь в необходимых для обеспечения благих целей – безопасности

²⁰ К таким требованиям относится соблюдение градостроительных регламентов, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов и правил

государства, жизни и здоровья населения (часть 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации).

Содержание права собственности отражено в статье 209 ГК РФ. Согласно пункту 1 собственность представляет из себя так называемую «триаду» правомочий: владение, пользование и распоряжение. Также к содержанию права собственности относится бремя содержания имущества, регулируемое статьей 210 ГК РФ.

В соответствии со статьей 9 Конституции Российской Федерации субъектами права собственности могут быть частные лица (физические и юридические), государство, муниципальные образования, а также иные лица (например, международные организации). Частными лицами могут быть как граждане Российской Федерации, так и не граждане Российской Федерации. При этом согласно статье 8 Конституции Российской Федерации все формы собственности признаются и защищаются равным образом.

Как было сказано ранее право собственности может быть ограничено или обременено. Самый массовый случай ограничения права собственности – целевое назначение. Например, на земельных участках, отнесенных к землям особо охраняемых территорий и объектов, нельзя построить какое-либо промышленное предприятие. Еще одним примером ограничения является установление так называемых охранных зон. Например, через земельный участок может проходить охранный зона расположенного рядом газопровода.

Классическим примером обременения является ограниченное вещное право – сервитут. Например, сервитут может быть установлен на проезд в пользу расположенного рядом земельного участка, доступ к которому затруднен.

Кроме права собственности существуют иные вещные права, которые являются ограниченными²¹. Иными словами, ограниченное вещное право – возможность совершать определенные законом или договором действия.

Из вышеуказанных ограниченных вещных прав существуют довольно устаревшие права, унаследованные со времен СССР: постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, оперативного управления, хозяйственного ведения. Де-юре право собственности не существовало с 1917 года (Декрет II Всероссийского съезда Советов о земле. 26 октября (8 ноября) 1917 г.) до введения в 1990 году закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР».

Право постоянного (бессрочного) пользования было закреплено в статье 12 Земельного кодекса РСФСР (далее – ЗК РСФСР). Такое право предоставлялось как физическим, так и юридическим лицам. При этом земельные участки предоставлялись на праве постоянного

²¹ Данные права перечислены выше и взяты из статьи 216 ГК РФ

(бессрочного) пользования в сельскохозяйственных целях с возможностью возведения объектов недвижимости. Согласно пункту 3 статьи 269 ГК РФ такое право не дает правомочие распоряжения, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута, а также передачи гражданину в безвозмездное пользование в виде служебного надела.

Право пожизненного наследуемого владения было закреплено и регламентировано в статье 7 ЗК РСФСР и представляло из себя своеобразный союз прав государства, которое являлось собственником земли, и частного землевладельца. Субъектом такого права, в отличие от права постоянного (бессрочного) пользования, может выступать только физическое лицо, а содержание права заключается в двух правомочиях: владении и пользовании (статья 266 ГК РФ). Единственное отличие данного права от права собственности – ограничение распоряжения, а единственный способ перехода прав – наследование (статья 267 ГК РФ).

Примечательно, что с момента принятия Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 году земельные участки на правах постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения предоставляться перестали, но права, согласно части 1 статьи 3 ЗК РФ сохранились, подлежат переоформлению. При этом статьи 20 и 21 ЗК РФ, регулирующие постоянное (бессрочное) пользование, а также пожизненное наследуемое владение земельными участками утратили силу с 2015 года в соответствии с федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Право оперативного управления регулируется статьей 296 ГК РФ. Субъектами данного права могут быть учреждения и казенные предприятия. В основном это объекты публичной собственности. Лицо, обладающее данным правом может владеть и пользоваться данным имуществом, а также распоряжаться им при согласии собственника. При этом за собственником остается право изъять неиспользуемое по назначению имущество, переданное на праве оперативного управления.

Право хозяйственного ведения в соответствии со статьей 294 ГК РФ может принадлежать только публичным институтам: государственным или муниципальным унитарным предприятиям. При этом данное право несколько шире права оперативного управления – предприятия обладают правомочиями владения, пользования и распоряжения²² в рамках закона, при этом собственник не может изъять данное имущество у предприятия.

Вышеупомянутые права являются устаревшими и в рамках реформы гражданского законодательства поступают предложения по ликвидации данных ограниченных вещных прав. Данный вопрос более подробно будет разобран в следующей главе данной работы.

²² Распоряжение имуществом происходит с согласия собственника

Пятое ограниченное вещное право – сервитут. Согласно статье 274 ГК РФ данное право может требовать собственник недвижимости (далее – собственник господствующей недвижимости) от собственника другого²³ земельного участка (далее – собственник служащей недвижимости). Это необходимо для обеспечения возможности пользоваться чужой недвижимостью.

Само сервитутное право содержится не только в ГК РФ, но также в ЗК РФ, федеральном законе «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ (Глава 4), Законе о регистрации и в иных НПА.

Объектом сервитута является недвижимое имущество. Примечательно, что согласно части 5 статьи 11.8 ЗК РФ сервитут сохраняется в отношении новых земельных участков, образованных из земельного участка (путем раздела, объединения, выдела или перераспределения), обременённого данным сервитутом. Таким образом, сервитут остается в своих прежних границах и распространяется на все вновь образованные вещи.

Чаще всего сервитут – это право прохода собственника соседнего участка. При этом для собственника земельного участка, обремененного сервитутом, важно знать границы этого прохода. В соответствии с частью 4 статьи 44 Закона о регистрации можно осуществить кадастровый учет границы данной части земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 274 ГК РФ сервитут может устанавливаться в случаях необходимости:

1. Прохода и проезда через соседний земельный участок;
2. Строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов;
3. Обеспечить иные нужды.

Исходя из содержания статьи 274 ГК РФ, установление сервитута вправе требовать собственник господствующей недвижимости. Но не сказано, может ли требовать установление сервитута собственник служащей недвижимости. Ясность в данный вопрос внес «Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017). В соответствии с пунктом 5 данного документа собственник земельного участка, на котором расположен принадлежащий иному лицу линейный объект, возведенный после возникновения частной собственности на указанный земельный участок, вправе требовать установление сервитута.

²³ При этом не всегда смежного

Подводя итог вышесказанному, можно отметить, что перечень вещных прав требует пересмотра и дальнейшего реформирования. Продолжение данной темы будет рассмотрено в третьей главе настоящей работы.

§ 2.3 Развитие института приобретательной давности

Институт приобретательной давности является довольно древним и зародился еще в Древнем Риме.

Впервые приобретательная давность была введена в римском праве, как способ приобретения собственности лицом, которое фактически владел вещью в течение установленного законом срока. Для земельного участка срок владения составлял сперва два года, а при Юстиниане срок давности был увеличен до 20 лет. Таким образом, приобретательная давность является одним из средств приобретения права собственности (Кудинов, 2020).

В России данный институт является новым и малоисследованным по причине того, что в советское время он полностью отсутствовал. Рассматриваемая норма появилась лишь в 1990 году с принятием закона РСФСР от 24 декабря 1990 года № 443-1 «О собственности в РСФСР», в котором наряду с государственной и муниципальной собственностью появилась частная собственность. Именно с этого времени появилось понятие «приобретательная давность». Данный закон утратил свою силу с принятием первой части ГК РФ.

В настоящее время норма, которая регулирует возникновение права собственности в силу приобретательной давности, содержится в статье 234 ГК РФ. В соответствии с данной статьей лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, непрерывно и открыто владеющее им как своей собственной недвижимостью в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на этот объект. Примечательно, что в этот срок входит также срок, в течение которого вещью владел его правопреемник. Например, лицо владеет домом открыто, добросовестно и непрерывно в течение пяти лет, а затем умирает, и владение продолжает его наследник. В данном случае, согласно отечественному законодательству, наследник может сложить свой срок владения и срок владения правопреемника.

Однако ГК РФ не дает ответы на многие вопросы – их можно найти, анализируя судебную практику. Так, законодатель не дал исчерпывающего определения реквизитов приобретательной давности. Например, в статье 234 ГК РФ не раскрыто понятие добросовестности. Лишь в статье 302 ГК РФ есть определение добросовестного приобретателя – тот, кто не знал и не должен был знать о неуправомоченности отчуждателя. При этом в Постановлении Пленума ВС РФ № 10,

Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) указывается о применимости положений статьи 302 ГК РФ для статьи 234 ГК РФ. Таким образом, добросовестным является то давностное владение, при котором, приобретая вещь, лицо не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею. Иными словами, в тех случаях, когда вещь приобреталась внешне правомерными действиями, но право собственности в силу обстоятельств не смогло возникнуть. При этом позиция судов такова, что добросовестность должна быть подтверждена на момент завладения. Например, вещь приобретается некими внешне правомерными действиями, но право собственности возникнуть не может. Такое может быть, когда владение началось по соглашению с собственником на основании сделки о передачи права собственности, однако по каким-либо причинам такая сделка не была заключена в надлежащем порядке, и переход права собственности не состоялся. Такой случай можно рассматривать со стороны добросовестности.

Вместе с добросовестностью законодатель отмечает еще три реквизита –непрерывность, открытость и владение как своей собственностью.

Понятие непрерывности владения раскрывается в Постановлении № 10/22. Давностный владелец не должен утрачивать отношение к вещи как к своей. В соответствии с такой позицией лицо может передавать объект во временное владение третьим лицам, сохраняя при этом свое волевое отношение к вещи.

Открытость владения подразумевает, что лицо не скрывает своего владения над вещью. Иными словами, лицо владеет также открыто вещью, как любое другое лицо, владеющее аналогичной вещью.

Владение как своей собственностью является заключительным реквизитом, отраженным в статье 234 ГК РФ. Позиция Верховного Суда Российской Федерации по данному реквизиту также отражена в Постановлении № 10/22, в котором сказано о том, что владение как своей вещью не может быть владением на основе договора²⁴.

Еще одним «пробелом» гражданского законодательства по данной проблематике является отсутствие ясности относительно начала приобретательной давности, так как указанный период является важнейшим при определении срока владения объектом (Богомолова, Фирсова, 2020). Ведь согласно пункту 18 Постановления № 10/22 срок приобретательной давности начинает течь с момента истечения срока исковой давности, когда собственник еще мог подать иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Таким образом, если основанием для

²⁴ Например, на основе краткосрочной аренды, после окончания срока которой лицо не стало освобождать объект недвижимости, а собственник по каким-либо причинам не стал требовать его возврата

отказа в удовлетворении виндикационного иска является пропуск срока исковой давности, то начиная с этого момента начинает течь приобретательная давность.

Получается возникновение коллизии судебной практики и статьи 234 ГК РФ. Ведь если лицо завладело объектом недобросовестно, а собственник по какой-либо причине пропустил срок исковой давности, то данное имущество может быть приобретено в силу приобретательной давности. В связи с этим критерий добросовестности является довольно спорным реквизитом приобретательной давности (Богомолова, Фирсова, 2020).

Примечательно, в соответствии с пунктом 1 статьи 234 ГК РФ право собственности на недвижимость возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента государственной регистрации. Также согласно пункту 21 Постановления № 10/22 основанием для регистрации права собственности является судебный акт об удовлетворении иска о признании права в силу приобретательной давности. При этом в соответствии со статьей 268 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а также согласно части 3 статьи 222 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение суда об установлении факта добросовестного, непрерывного и открытого владения имуществом как своей собственностью в течение срока приобретательной давности также является основанием для государственной регистрации права. При этом такое право может быть оспорено другими лицами, считающими себя собственниками такого имущества. Таким образом, лицо, владевшее недвижимостью пятнадцать лет, может получить государственную регистрацию только через суд, ведь сразу в органы регистрации он пойти не может по причине отсутствия правоустанавливающих документов. В суде есть два пути. Первый – подача иска в отношении собственника недвижимости, если таковой известен. Второй – доказательство добросовестности, непрерывности и открытости владения имуществом как своим собственным. Второй вариант используется в отношении так называемой бесхозной недвижимой вещи, которая в соответствии с пунктом 3 статьи 225 ГК РФ также может быть приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Подводя итог, можно сказать, что институт приобретательной давности является довольно молодым в отечественном гражданском законодательстве и, в то же время, проблемным. Предложения по совершенствованию данного института будут разобраны в следующей главе.

§ 2.4 «Гаражная амнистия»

Как было сказано ранее, одним из фундаментальных вещных прав является право собственности, представляющее из себя «триаду» трех правомочий: владения, пользования и распоряжения.

В 1990 году с развитием частной собственности многие граждане хотели зарегистрировать свои права на земельные участки, занятые гаражами. Однако это сделать было затруднительно по причине отсутствия правоустанавливающих документов (Алейников, Большаков, 2016). Отсутствие данных документов объясняется тем, что в советское время гаражные товарищества и кооперативы получали земельные участки не в собственность, а лишь брали их в аренду (Гальченко, Бородин, 2020).

Итогом этого стал тот факт, что на конец 2020 года в России более чем 3,5 миллиона гаражей не зарегистрированы в единой системе учета (Скуфинский, 2021).

В связи с этим было решено провести так называемую «гаражную амнистию». Соответствующий закон уже подписан президентом Российской Федерации Путиным В.В.

Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», регулирующий вопрос «гаражной амнистии», вступает в силу с 1 сентября 2021 года. При этом «гаражная амнистия» продлится 5 лет – до 1 сентября 2026 года. В законе говорится о гаражах, являющихся объектами капитального строительства, а также возведенных до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации ²⁵. Таким образом, речь идет о гаражах, построенных до 30 декабря 2004 года.

В соответствии со статьей 6 вышеупомянутого закона гражданин, использующий гараж, имеет право на бесплатное получение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Важная особенность заключается в том, что гаражи могут быть не только отдельно стоящими объектами капитального строительства, но также блокированными общими стенами, имеющими общую крышу, коммуникации и фундамент с другими гаражами, находящимися в одном ряду.

Также закон определяет, какие документы необходимы, и чем их можно заменить. К примеру, у гражданина могут отсутствовать документы о предоставлении земельного участка для строительства гаража, но он может подтвердить владение гаражом с помощью квитанций об оплате коммунальных услуг (URL: <https://clck.ru/Uddjy>).

²⁵ При этом в заявлении на получение земельного участка необходимо указать, что гараж построен до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации

Примечательно, что в статье 6 вышеуказанного закона предусматривается возможность бесплатного приобретения в собственность земельного участка, на котором расположен гараж, не являющийся объектом капитального строительства, в случае, если земля под ними была выделена гаражному кооперативу на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Таким образом, «гаражная амнистия» существенно поможет решить одну из остросоциальных проблем современного российского гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества.

Ярким примером возможности использования «гаражной амнистии» является следующий случай.

В Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) от гаражного кооператива поступило обращение о рассмотрении возможности заключения договора аренды земельного участка на улице Пинегина. В соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев заключения договора аренды без проведения торгов, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается без проведения торгов в случае его предоставления собственникам зданий, сооружений, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ. Любой из заинтересованных правообладателей здания или сооружения вправе самостоятельно обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

КИО была проведена проверка, в результате которой было выяснено, что пятиэтажное здание гаражного кооператива имеет статус ранее учтенного с присвоенным кадастровым номером, но сведения о зарегистрированных правах на объект в ЕГРН отсутствуют. Таким образом, гаражный кооператив не является правообладателем объекта недвижимости, а значит является незаконным владельцем.

Кроме того, Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга в первом квартале 2021 года было проведено обследование земельного участка на улице Пинегина, на котором расположено здание, используемое гаражным кооперативом. В результате осмотра были выявлены признаки самовольного размещения элементов благоустройства – металлического ограждения, автоматического шлагбаума и будки охраны. Сам земельный участок, на котором находится пятиэтажное здание гаражного кооператива, не сформирован в установленном законом порядке, входит в состав земель, государственная собственность на которые не разграничена, договорными отношениями с КИО не обременен.

Сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга председателю гаражного кооператива было вручено уведомление о необходимости добровольного освобождения участка.

Выходов из ситуации несколько:

1. Приобрести право собственности на объект капитального строительства в силу приобретательной давности. Для этого в соответствии с частью 1 статьи 234 ГК РФ необходимо доказать добросовестное, открытое и непрерывное владение как своим собственным имуществом в течение пятнадцати лет. Далее согласно пункту 6 части 2 статьи 39.3 ЗК РФ можно выкупить земельный участок без проведения торгов, предварительно сформировав этот участок.
2. Второй путь решения проблем выглядит перспективнее – подвести объект под «гаражную амнистию». Для этого необходимо подтвердить владение гаражом с помощью квитанций об оплате коммунальных услуг. После этого можно будет подать заявление о бесплатном предоставлении земельного участка под зданием гаража.

Более выгодным является второй вариант. Это один из примеров, в котором «гаражная амнистия» выполнит свою функцию²⁶.

Таким образом, «гаражная амнистия» способна решить довольно давнюю проблему незарегистрированных гаражей. Это повысит привлекательность гаражей, а также поможет защитить права владельцев.

§ 2.5 Общее имущество в нежилых зданиях

Вопрос определения общего имущества в нежилых зданиях является особенно актуальным. Связано это с тем, что в законодательстве отсутствует определение нежилого помещения, а соответственно и общего имущества в нежилых зданиях.

В Постановлении Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – Постановление № 64) арбитражным судам рекомендовалось применять к нежилым помещениям по аналогии закона (статья 6 ГК РФ) правила, которые регулируют отношения собственников помещений в многоквартирном доме (статьи 289, 290 ГК РФ, статья 36 ЖК РФ).

²⁶ Информация была получена автором настоящей работы во время прохождения научно-производственной практики в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга

По мнению В.В. Витрянского единственным вариантом формирования определения нежилого помещения является систематический анализ норм законодательства.

Таким образом, нежилое помещение – это помещение, которое не используется для жилья. Иными словами, оно не может быть отнесено к жилым. (Витрянский, 2018).

Определение жилого помещения дано в части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Жилое помещение – изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, а также пригодным для постоянного проживания граждан.

Также, в соответствии с вышесказанным, можно сделать вывод, что нежилое помещение может быть признано недвижимой вещью. Именно в связи с этим возникает вопрос о правовом режиме общего имущества в нежилых зданиях.

Примечательно, что в части 8 Постановления № 64 указано, что если в здании выделяется помещение как отдельная недвижимая вещь, то здание как объект недвижимости перестает существовать. В таком случае право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления помещения, которое находится в здании, в собственность иного лица.

Правовой режим объектов общего имущества должен обеспечивать для всех собственников помещений как возможность беспрепятственного пользования этим имуществом, так и распределения бремени содержания их состояния, при котором обеспечивается возможность использования объектов общего имущества по назначению. Единственный правовой режим, который может это обеспечить, есть режим общей долевой собственности (Дарков, 2019; Чаплин, 2019). При этом само право общей долевой собственности принадлежит собственникам помещений в здании вне зависимости от его государственной регистрации (часть 3 Постановления № 64).

Режим общей долевой собственности в отношении общего имущества в здании имеет несколько особенностей:

1. Доля в праве собственности на общее имущество неразрывно связана с правом собственности помещения в таком здании. Следовательно, доля не может быть самостоятельным предметом обращения.
2. Доля в праве общей собственности не дает преимущественного права покупки другими собственниками чьего-либо помещения в данном здании.
3. Собственник помещения не имеет права требовать выдела своей доли из общей собственности в здании (Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, 2003).

Как было сказано ранее, в законодательстве отсутствует перечень объектов, относящихся к общему имуществу нежилого здания. Однако ВАС РФ пошел также по аналогии закона

согласно 6 статьи ГК РФ и отразил перечень общего имущества в Постановлении № 64, взяв за основу часть 1 статьи 36 ЖК РФ²⁷. Таким образом к общему имуществу в нежилых зданиях относятся:

1. Помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестницы и лестничные площадки, лифтовые шахты и сами лифты, холлы, коридоры, чердаки, технические этажи, подвалы, в том числе технические подвалы с инженерными коммуникациями;
2. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания;
3. Механическое, санитарно-техническое, электрическое и иное оборудование, которое может находиться как внутри, так и за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения.

Однако непонятен правовой режим земельного участка под зданием, в том числе с элементами благоустройства и иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации данного здания.

В Санкт-Петербурге уточнением статуса помещений, которые обладают признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, во внесудебном порядке занимается Межведомственная комиссия по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга в соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 10 января 2017 года № 1-р «О создании межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях». Если протоколом Межведомственной комиссии признается общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, то это является основанием исключения объекта из государственной собственности Санкт-Петербурга.

Однако данная комиссия занимается проблемными объектами, находящимися в государственной собственности. Частным лицами же необходимо разбирать спорные вопросы в судебном порядке.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать следующие выводы:

1. Определение недвижимости требует доработки, а критерии отнесения объекта к недвижимости (неразрывная связь с землей, проведение в отношении объекта кадастрового учета) являются недостаточными и довольно спорными. Одним из

²⁷ В данной статье отражен перечень того, что относится к общей долевой собственности в многоквартирном доме

выходов в сложившейся ситуации может быть внедрение концепции единого объекта недвижимости.

2. Перечень вещных прав, представленный в статье 216 ГК РФ, требует пересмотра и дальнейшего реформирования.
3. Институт приобретательной давности законодательно является малоразвитым и требует реформирований.
4. «Гаражная амнистия» способна решить проблему защиты прав владельцев незарегистрированных гаражей. Таким образом, закон положительно отразится на привлекательности данного типа недвижимого имущества, а также поможет государству и, в частности, Санкт-Петербургу получить сведения о зарегистрированных гаражах для эффективного использования территории.
5. Вопрос определения нежилого помещения, а также общей долевой собственности в нежилых зданиях не отражен в законодательстве. Однако, в соответствии со сложившейся судебной практикой, применяется принцип аналогии закона.

ГЛАВА 3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕФОРМИРОВАНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

§ 3.1 Основные направления и задачи в развитии нормативно-правового регулирования имущественных отношений

Проблемы правового, экономического, организационного регулирования земельно-имущественных отношений вызваны бесчисленным множеством факторов, главным из которых является соприкосновение частноправовых и публично-правовых элементов. Этим также объясняется причина правового регулирования земельно-имущественных отношений нормами одновременно нескольких отраслей права (конституционного, гражданского, земельного, налогового, административного и прочего).

В настоящее время, опираясь на анализ существующих проблем, разобранных во второй главе, а также анализируя распоряжение Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р «Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2020 годы» и распоряжение Правительства РФ от 28 августа 2014 г. № 1652-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р», можно выделить четыре направления развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе.

Первым направлением в регулировании имущественных отношений на современном этапе является развитие института вещных прав (в основном за счет развития института права собственности).

Задачами данного направления являются:

1. Совершенствование условий для повышения эффективности гражданского оборота недвижимого имущества, в том числе защита прав (например, принятие так называемой «гаражной амнистии» для защиты прав владельцев гаражей), снижение административных барьеров, а также обеспечение налогообложения недвижимости;
2. Развитие порядка установления ограничений прав собственности на недвижимое имущество (в том числе сервитута для обеспечения размещения линейных объектов и объектов, связанных с использованием иными недвижимыми вещами);
3. Совершенствование гражданского законодательства в сфере регулирования права собственности, а также иных вещных прав (в том числе процедуры государственной регистрации прав);

4. Развитие института приобретательной давности как одного из способов получения права собственности на недвижимость;
5. Замена устаревшего перечня вещных прав на новый, отвечающий современным условиям развития России.

Вторым направлением является преобразование определения «недвижимое имущество».

В рамках данного направления ставятся следующие задачи:

1. Совершенствование понятия «недвижимое имущество» путем внесения изменений в статью 130 ГК РФ;
2. Развитие судебной практики по решению вопроса определения критериев недвижимости;
3. Постепенное внедрение концепции единого объекта недвижимости.

Третьим направлением является защита земельных участков от нецелевого использования, а также использования, которое может причинить вред окружающей среде. В рамках данного направления решаются следующие задачи:

1. Ведение государственного кадастрового учета объектов недвижимости;
2. Совершенствование порядка определения правового режима земельных участков;
3. Совершенствование порядка предоставления земельных участков частным лицам;
4. Развитие государственного мониторинга земель;
5. Совершенствование землеустройства;
6. Совершенствование порядка изъятия земельных участков в связи с ненадлежащим использованием.

Четвертым направлением, отчасти вытекающим из третьего, является совершенствование законодательства об изъятии недвижимости. В связи с этим решаются следующие задачи:

1. Совершенствование процедуры изъятия недвижимости для государственных нужд;
2. Уточнение условий изъятия имущества;
3. Развитие процедуры выплаты компенсаций при изъятии недвижимости, а также вопроса размера такой компенсации.

Таким образом, Россия как молодое правовое государство постоянно развивает законодательство. При этом несмотря на постоянное совершенствование гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества остается множество нерешенных проблем, многие из которых были разобраны во второй главе настоящей работы.

§ 3.2 Рекомендации по реформированию положений гражданского законодательства о недвижимом имуществе

Рассматривая развитие нормативно-правового регулирования имущественных отношений, можно отметить, что за довольно небольшой промежуток времени произошли кардинальные изменения. В результате анализа современного гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества были выявлены основные направления и задачи в развитии нормативно-правового регулирования имущественных отношений.

Анализ практических проблем показал ряд «пробелов» в законодательстве. Для их решения были предложены следующие рекомендации, которые условно можно разделить на группы.

Первая группа рекомендаций по реформированию положений гражданского законодательства о недвижимости заключается в изменении понятия недвижимого имущества.

Во-первых, необходимо исключить из 130 статьи ГК РФ положение о том, что к недвижимости относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Данные объекты по здравому смыслу должны относиться к движимым вещам.

Если задумка законодателя заключалась в желании подчинить данные объекты обязательной государственной регистрации, то в соответствии с пунктом 2 статьи 130 ГК РФ допускается регистрация прав на движимые вещи при указании на это в законе.

Если законодатель решил тем самым почеркнуть особый территориальный режим пространства внутри судна, то соответствующий режим возникает в силу норм публичного права (Бевзенко, 2017).

Также примечательно, что сам закон проводит разделение между так называемое квазинедвижимостью и недвижимостью. Например, Закон о регистрации распространяется только на недвижимость. Это подтверждает часть 8 статьи 1 упомянутого закона, в которой говорится о том, что положения данного НПА не применяются в отношении государственного учета и регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Во-вторых, необходимо законодательно закрепить концепцию единого объекта недвижимости. Ее преимущества подробно описаны в § 2.1 настоящей работы

Данная модель является наиболее перспективной и удобной в понимании земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Представленная концепция довольно удачно применяется в развитых правовых государствах: Великобритании, Германии, США.

В рамках данной концепции недвижимостью признается единый объект, расположенный на определенном земельном участке. Примечательно, что отечественный законодатель

постепенно подвел к этой модели некоторые типы объектов недвижимости. Например, в соответствии со статьей 132 ГК РФ предприятие как имущественный комплекс признается недвижимостью. При этом в состав такого предприятия могут входить земельные участки, здания, сооружения, оборудование, сырье, продукцию, а также все права, позволяющие функционировать предприятию.

Также тесно связаны с данной моделью положения о неделимых вещах (статья 133 ГК РФ), сложных вещах (статья 134 ГК РФ). Довольно близко к пониманию недвижимости как единого объекта приблизилось положение о едином недвижимом комплексе, который понимается как совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые расположены на одном земельном участке, если в ЕГРН зарегистрировано право собственности на данную совокупность объектов в целом как одну недвижимую вещь (статья 133.1 ГК РФ).

В настоящее время судебная практика фактически восприняла модель единого объекта как земельного участка с расположенных на нем в качестве составной части зданиями, сооружениями.

При этом важно понимать, что концепция единого объекта недвижимости применима и для создания удобных правовых режимов в сфере поэтажной собственности. Для этого необходимо, чтобы право собственности на земельный участок, застроенный зданием, разделенным на помещения, было разделено на соответствующее количество долей, каждая из которых предоставляла бы владельцу эксклюзивное право на использование определенного помещения.

Вторая группа рекомендаций по реформированию законодательства в сфере недвижимого имущества заключается в пересмотре перечня вещных прав.

В рамках проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект изменений ГК РФ) было предложено заменить раздел II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» новым разделом «Вещное право», в котором планируется создать четыре подраздела, включающих в себя одну или несколько глав:

- подраздел 1 «Владение»,
- подраздел 2 «Общие положения о вещных правах»,
- подраздел 3 «Право собственности»,
- подраздел 4 «Ограниченные вещные права».

В рамках первого подраздела планируется сосредоточить нормы о владении вещью. При этом речь идет и о титульном владении, и о фактическом. Владение означает фактическое

господство лица над вещью и сохраняется пока у владельца есть свободный доступ к вещи (Витрянский, 2018).

Примечательно, что в Проекте изменений ГК РФ владение рассматривается как фактическое отношение, следовательно, оно доступно любому лицу, в том числе недееспособному. Также владельцы смогут воспользоваться правом владельческой защиты, срок которой не сможет превышать одного года с момента утраты владения. Это необходимо для оперативной защиты от самоуправного лишения вещи.

Таким образом, данная норма также способствует развитию института приобретательной давности, в котором субъектом правоотношений является фактический владелец объекта недвижимости. В представленном подразделе владение подразделяется на законное и незаконное, которое дифференцируется на добросовестное и недобросовестное. Как было сказано в § 2.3 настоящей работы, приобретательная давность работает для добросовестного владельца. При этом в отношении незаконного владения необходимо ввести презумпцию добросовестности. Следовательно, давностное владение утрачивает один из реквизитов – добросовестность, так как данное обстоятельство будет служить самостоятельным основанием возникновения права собственности.

Также в Проекте изменений ГК РФ устанавливается срок исковой давности по требованию о защите владения, которое начинается со дня утраты владения и составляет один год.

Во втором подразделе следует включить общие положения, охватывающие как право собственности, так и ограниченные вещные права.

Также необходимо представить новый исчерпывающий перечень вещных прав. В Проекте изменений ГК РФ предлагается следующий перечень ограниченных вещных прав:

- право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис);
- право застройки земельного участка (суперфиций);
- право личного пользования (узуфрукт);
- сервитут;
- ипотека и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право;
- право приобретения чужой недвижимой вещи;
- право вещной выдачи;
- право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности;
- право ограниченного владения земельным участком.

Таким образом, из пяти ограниченных вещных прав, представленных в статье 216 ГК РФ, осталось только два – сервитут и право оперативного управления.

Также в общие положения о вещных правах необходимо внести главу «Защита вещных прав», где будут представлены четыре способа защиты вещных прав: виндикационный иск, негаторный иск, освобождение вещи от ареста, а также признание вещного права (Проект изменений ГК РФ). На данный момент данные вопросы в гражданском законодательстве плохо проработаны. Например, негаторный иск выражен лишь одной формулировкой: «собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения» (статья 304 ГК РФ).

В третьем подразделе планируется включить традиционные правила о содержании права собственности, а также о субъектах, основаниях приобретения и прекращения права собственности. В целом в настоящее время данный аспект довольно хорошо проработан в ГК РФ, поэтому в Проекте изменений ГК РФ носит редакционный характер.

Однако вопрос приобретательной давности, как одного из способов приобретения права собственности, необходимо тщательнее проработать. Как было сказано ранее, необходимо убрать добросовестность, как один из реквизитов возникновения права собственности в силу приобретательной давности. Данная поправка поспособствует решению проблемы отсутствия ясности относительно начала периода приобретательной давности, поднятой в § 2.3 настоящей работы.

В связи с утратой признака добросовестности у фактического владельца недвижимости, лицо, считающее себя собственником имущества, будет вправе подавать виндикационный иск в течение всего срока приобретательной давности, а не только в течение срока исковой давности. Таким образом, появляется ясность относительно определения срока владения для возникновения права собственности в силу приобретательной давности, а также лучше защищаются права собственника недвижимости. Также, защита владения, указанная выше, поспособствует развитию института.

Кроме того, в Проекте изменений ГК РФ предлагается увеличить срок приобретательной давности в случае, если имущество выбыло из владения собственника помимо его воли – до 30 лет.

Четвертый подраздел регулирует новую систему ограниченных вещных прав, указанных ранее.

Право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис) дает право владения и пользования чужим земельным участком в целях использования природных свойств и качеств земельного участка (ведение сельскохозяйственного производства, рыболовство, охота, создание особо охраняемых территорий и так далее)²⁸. Данное право предоставляется либо

²⁸ Важным условием использования является недопущение ухудшения земельного участка

бессрочно, либо на срок не менее 50 лет. Для возникновения данного права необходим договор, в котором будут прописаны условия использования участка, а также плата за право постоянного землевладения. Также субъект данного права имеет возможность отчуждать свое право. Это обстоятельство увеличит привлекательность данного права.

Право застройки земельного участка дает лицу право владеть и пользоваться чужим земельным участком в целях строительства на нем зданий или сооружений, а также их последующей эксплуатации. Данное право также возникает на основе договора, заключаемого либо на бессрочный срок, либо на срок не менее 30 и не более 100 лет. В условиях договора должны будут прописаны характеристики возводимого либо реконструируемого объекта, а также плата за данное право. Указанное право также может переходить к другому лицу или правопреемникам.

Примечательно, что лицо, обладающее правом застройки, вправе отчуждать отдельные помещения в здании, построенном при реализации права застройки. Собственники помещений признаются участниками права застройки и приобретают доли в этом праве.

Лицо, получившее право личного пользования, вправе владеть и пользоваться предоставленным недвижимым имуществом в соответствии с его назначением, а также требовать устранения всех прочих лиц от данных правомочий, включая собственника объекта. Договор об установлении данного права должен предусматривать размер платы или указание на то, что право предоставляется на безвозмездной основе. В случае, когда субъектом данного права является физическое лицо, то срок может быть как определенным, так и пожизненным. Для некоммерческих организаций срок права не сможет превышать 21 год.

Право ограниченного пользования управомоченного лица (сервитут) в настоящее время присутствует в законодательстве. В Проекте изменений ГК РФ предлагается развить положения путем ввода новых правил, касающихся платы за сервитут, а также устанавливает и регулирует различные виды сервитутов: сервитут перемещения, строительные сервитуты, горный сервитут, коммунальный сервитут, сервитут мелиорации (Витрянский, 2018).

Интересным новшеством в перечне ограниченных вещных прав является ипотека. В настоящее время к залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила о вещных правах (пункт 4 статьи 334 ГК РФ). Предлагается установить два вида ипотеки: акцессорная и независимая. Первый вид ипотеки устанавливает залоговое право на недвижимость в обеспечение исполнения обязательств, предусмотренных в договоре ипотеки. Второй вид ипотеки предусматривает, что в договоре ипотеки будут определены предельная сумма, которая может быть получена залогодержателем из средств, полученных от продажи предмета ипотеки, в счет удовлетворения требований, а также срок существования залогового права (до 30 лет).

Предметом ипотеки может быть не только недвижимость, но и права застройки или постоянного землевладения.

Примечательно, что, как и любое иное вещное право, принадлежащее залогодержателю право ипотеки обременяет саму заложенную недвижимость и следует за ней.

Право приобретения чужой недвижимости обременяет ее и следует за ней. Максимальный срок действия данного права составляет не более 10 лет и устанавливается соглашением между собственником и субъектом права. Также, в договоре должны быть указаны размер платы, срок существования права, срок передачи вещи, срок оплаты и цена приобретаемой вещи.

Право вещной выдачи – вещное право, которое дает его обладателю возможность получения от собственника недвижимости имущественное предоставление в форме денег, товара, услуг в определенном размере. В случае неполучения данного предоставления – держатель права может распорядиться вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном ипотекой. Периодичность выплат и срок действия права определяется договором.

Право оперативного управления существует в настоящее время. Положение о нем, как и о сервитуте, будет расширено.

Право ограниченного владения земельным участком необходимо для реализации концепции единого объекта недвижимости и предоставляется до приобретения собственником здания полноценного права на земельный участок. Собственник здания вправе требовать права застройки, права аренды земельного участка, необходимого для обеспечения доступа к зданию (Витрянский, 2018).

Как было сказано в § 2.1 настоящей работы, вопрос реформирования гражданского законодательства о недвижимом имуществе был поднят еще в 2008 году. Первоначальная версия законопроекта была представлена в 2010 году, а в Госдуму попала в 2012. Тогда было решено разбить документ на несколько частей и внедрять постепенно в российское законодательство. Многие изменения были приняты в 2013-2015 годах, однако реформа вещного права каждый раз откладывается (URL: <https://pravo.ru/story/217004/>).

Главная причина промедления заключается в том, что это слишком кардинальная реформа, которая будет иметь колоссальное влияние на имущественный оборот. В связи с этим необходимо постепенное внедрение реформ. При этом важно, чтобы при запуске реформирования законодательства в сфере недвижимого имущества нормы принимались довольно последовательно и оперативно.

Автор настоящей работы, в связи со сложившейся проблемой внедрения масштабной реформы гражданского законодательства о недвижимом имуществе, предлагает следующий вариант ее реализации.

В первую очередь, необходимо исключить из определения недвижимости воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Как было сказано ранее, для обеспечения регистрации прав, а также для обозначения особого территориального режима не нужно относить квазинедвижимость к недвижимости.

Во вторую очередь, необходимо внести в ГК РФ новый перечень вещных прав с определенным переходным этапом, в течение которого будут исключены прежние ограниченные вещные права.

Право хозяйственного ведения имуществом можно приравнять к похожему праву оперативного управления, при этом закрепить в новом договоре дополнительное условие невозможности изъятия собственником имущества. Оставшиеся права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования признать правом постоянного землевладения (Витрянский, 2018).

Обязательственные права, возникшие до вступления в силу новых поправок в ГК РФ, следует сохранить. Например, аренда земельных участков под строительство сохранит свою силу параллельно с правом застройки. Однако новые строительные проекты необходимо будет осуществлять, используя новое право застройки.

В третью очередь, необходимо постепенно внедрять концепцию единого объекта недвижимости, когда новые вещные права будут функционировать в полной мере. В случае, если земельный участок и постройки на нем принадлежат по праву собственности одному лицу, то данные объекты необходимо автоматически трансформировать в единый объект недвижимости. Для данных объектов можно ввести льготный единый налог на недвижимость в целях увеличения привлекательности модели.

Также собственнику земельного участка, решившему построить на нем здание, не нужно будет регистрировать отдельное право на каждый возведенный объект. Достаточно рассматривать данные строения как составные части земельного участка.

В случае, когда земельный участок принадлежит одному лицу, а здание принадлежит другому, необходимо прийти к компромиссу. Если такой компромисс не найден, то собственники зданий получают право ограниченного владения земельным участком. Далее собственник здания будет вправе пользоваться земельным участком в необходимом объеме для обеспечения доступа к объекту, а собственник земельного участка будет вправе требовать соразмерную плату за такое пользование.

Следовательно, необходимо учитывать сложившуюся модель двойственности недвижимости. Для этого следует оставить ее распространение в случаях, когда у земельного участка один собственник, а у здания – другой. Также следует сохранить статус помещений как отдельных объектов недвижимости.

Таким образом, реформа положений гражданского законодательства в значительной мере поспособствует развитию имущественных отношений в России, существенно облегчив положение собственников застроенных земельных участков с незарегистрированными постройками. Также, решится проблема отнесения объектов к недвижимым вещам, а перечень вещных прав будет соответствовать современным тенденциям развития законодательства и экономики страны.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассматривая развитие нормативно-правового регулирования имущественных отношений, можно отметить, что за довольно небольшой промежуток времени произошли кардинальные изменения законодательства. В результате анализа современного гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества были выявлены его основные особенности, а также направления и задачи в развитии нормативно-правового регулирования имущественных отношений.

Проанализировав понятие «недвижимое имущество», а также сложившиеся в ходе судебной практики критерии отнесения объекта к недвижимости, мы пришли к выводу о необходимости изменения статьи 130 ГК РФ. В частности, следует убрать из определения упоминание о квазинедвижимостях как объектах недвижимого имущества. Также, множество проблем, связанных с отнесением того или иного объекта к недвижимой вещи, можно решить в результате введения концепции единого объекта недвижимости. В рамках настоящего исследования были описаны положительные стороны данной модели, а также предложен вариант ее внедрения в отечественное законодательство о недвижимом имуществе.

Анализ перечня вещных прав позволяет сделать вывод о необходимости его пересмотра. Для этого необходимо полностью изменить раздел II ГК РФ, регулирующий в настоящее время право собственности и другие вещные права.

Во-первых, необходимо включить в данный раздел главу «Владение», в которой будут сосредоточены нормы о владении вещью, как фактическом господстве лица над ней.

Во-вторых, включить положения о способах защиты прав, а также иные общие положения о вещных правах, в которых будет представлен новый перечень вещных прав:

1. Право собственности
2. Право постоянного владения и пользования земельным участком;
3. Право застройки земельного участка;
4. Право личного пользования;
5. Сервитут;
6. Ипотека и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право;
7. Право приобретения чужой недвижимой вещи;
8. Право вещной выдачи;
9. Право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности;
10. Право ограниченного владения земельным участком.

В-третьих, необходимо оставить отдельный подраздел о праве собственности, а также создать подраздел, регулирующий каждое из новых ограниченных вещных прав.

При рассмотрении вышеупомянутых фундаментальных проблем также были проанализированы вопросы «гаражной амнистии», развития института приобретательной давности и определения общего имущества в нежилых зданиях.

Ввиду того, что данные поправки являются довольно кардинальными, автором работы предлагается постепенное внедрение предложенных рядом ученых реформ.

В первую очередь, необходимо исключить из определения недвижимости воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;

Во вторую очередь, следует внести в ГК предложенный раздел «Вещное право», а также постепенно исключить прежние ограниченные вещные права;

В третью очередь, необходимо на основе функционирования новых вещных прав внедрить концепцию единого объекта недвижимости. По данному вопросу можно перенять зарубежный опыт регулирования имущественных отношений. К сожалению, полностью внедрить концепцию будет невозможно в ближайшей перспективе, ввиду особенностей сложившихся в России имущественных отношений

Следовательно, необходимо оставить модель двойственности недвижимости в случаях, когда у земельного участка один собственник, а у здания – другой. Также следует сохранить статус помещений как отдельных объектов недвижимости.

В случае, когда собственник земельного участка решил построить на нем здание, то не нужно будет регистрировать отдельное право на каждый возведенный объект. Достаточно рассматривать данные строения как составные части земельного участка.

Таким образом, необходимо отметить, что предложенные изменения по результатам проведенного исследования, а также порядок их принятия выглядят своевременными и возможными. Данные рекомендации могут быть использованы при реформировании гражданского законодательства о недвижимом имуществе.

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
НПА	Нормативно-правовой акт
НК РФ	Налоговый кодекс Российской Федерации
ЗК РФ	Земельный кодекс Российской Федерации
ЖК РФ	Жилищный кодекс Российской Федерации
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ГКФ	Гражданский кодекс Франции
ИП	Индивидуальный предприниматель
КИО	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые источники и иные официальные документы

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. [Электронный ресурс]: (ред. от 01.07.2020) // КонсультантПлюс. Версия Проф.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ [Электронный ресурс]: (ред. от 30.12.2020) // КонсультантПлюс. Версия Проф.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
8. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
9. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
10. Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
11. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
12. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 05.04.2021 № 79-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
13. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
14. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.

15. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
16. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
17. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» [Электронный ресурс] от 24.07.2007 № 221-ФЗ // КонсультантПлюс. Версия Проф.
18. Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
19. Указ Президента РФ от 18.07.2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
20. Распоряжение Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р «Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2020 годы» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
21. Распоряжение Правительства РФ от 28 августа 2014 г. № 1652-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
22. Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 10 января 2017 года № 1-р «О создании межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях» [Электронный ресурс] // Кодекс.
23. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
24. «Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
25. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.12.2015 по делу № 304-ЭС15-11476 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://clck.ru/V3HfY> (дата обращения – 08.05.2021).

26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
27. Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
28. Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
29. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
30. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://clck.ru/V3J42> (дата обращения – 08.05.2021).
31. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
32. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.05.2006 № А31-2048/2005-17 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
33. Постановление ФАС Поволжского округа от 19.04.2011 № Ф06-2241/11 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
34. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 03.10.2011 № А61-299/2010 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
35. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.10.2010 № А26-2336/2010 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
36. «Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003.
37. «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
38. Декрет II Всероссийского съезда Советов о земле. 26 октября (8 ноября) 1917 г. // «Декреты Советской власти», т. 1. М., 1957. С. 17–20.
39. Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.

40. Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 № 1103-1) (ред. от 24.12.1993) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
41. Германский гражданский кодекс (Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands mit Einführungsgesetz), 1900. Режим доступа: <https://clck.ru/TQbU7> (дата обращения – 08.05.2021).
42. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.

Специальная литература и научные статьи

43. Алейников Б.Н., Большаков И.О., Кустова В.А. К вопросу о признании права собственности на гараж и хозяйственную постройку // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2016. № 12 (183). С. 11–17.
44. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [Электронное издание]. – М.: М-Логос, 2017. – 80 с.
45. Богдан В.В., Бутова Е.А. Ограничение права собственности в общественных интересах // Таврический научный обозреватель. 2017. №5
46. Богомолова Н.А., Фирсова Н.В. Приобретательная давность в контексте реформирования гражданского законодательства // Colloquium-journal, 2020. № 10 (62). С. 278–280.
47. Витрянский, В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги / 2-е изд., испр. и доп. [Электронное издание] М.: Статут, 2018. – 528 с.
48. Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Земельный участок как единый объект недвижимости // Юридический вестник Дагестанского государственного университета, 2020. Т. 34. № 2. С. 114–117.
49. Гальченко С.А., Бородина О.Б., Гвоздева О.В., Чуксин И.В. К вопросу о «гаражной амнистии» как результате совершенствования нормативно-правовой базы государственного учета и регистрации гаражей // Московский экономический журнал, 2020. № 10. С. 579–589.
50. Гончаренко А.А., Гончаренко И.А. Характеристика земельного участка в зарубежном праве // Инновации в науке и практике – сборник статей по материалам VIII международной научно-практической конференции. В 5-ти частях. Уфа: изд-во ООО «Дендра», 2018. С. 136–140.
51. Дарков А.А. Недвижимость как объект гражданского права в условиях реформирования гражданского законодательства // Закон и право, 2019. №08-2019. С. 40–46.
52. Дубровский В.Ж., Хуснутдинова О.И. Опыт зарубежных стран организации системы регистрации прав кадастрового учета недвижимости // Экономическое, социальное и

духовное обновление как основа новой индустриализации России – сборник научных трудов IV Уральских научных чтений профессоров и докторантов общественных наук. Екатеринбург: изд-во Уральский государственный экономический университет, 2017. С. 30–37.

53. Кудинов О.А. Римское право: практикум / О. А. Кудинов. — 5-е изд., стер. — М.: Изд.-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. — 210 с.
54. Кузнецова И.С. Институт государственной регистрации прав на недвижимость: российский и зарубежный опыт // Державинский форум, 2018. Т. 2. № 8. С. 16–23
55. Мустакимов В.Р., Мустакимов А.В., Мустакимова В.В., Аминов А.Р. Реновация городской структуры города Казани с передвижкой зданий // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2019. №2 (48). С. 73–87.
56. Мустафина З.К. Недвижимость в российском и зарубежном гражданском законодательстве // Марийский юридический вестник, 2013. № 10. С. 243–248.
57. Орлов П.П. Правовое регулирование земельных отношений в государствах - членах Европейского Союза // Актуальные вопросы борьбы с преступлениями, 2016. № 2. С. 54–58.
58. Осипенко Н.С. Сравнение понятия «Недвижимость» в российском и зарубежном законодательстве // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд, 2014. С. 158–162.
59. Печатнова Ю.В., Решетников Г.Е., Стаценко Д.А. Основные правовые системы стран мира: становление и тенденции развития // Вестник Прикамского социального института, 2019. № 3 (84). С. 45–48.
60. Русина А.Я., Удалова О.В. Сравнительно-правовой анализ государственной регистрации недвижимости России и Германии (зарубежный опыт) // Проблемы и достижения современной науки. Уфа: изд-во ООО «Ника», 2018. С. 80–87.
61. Третьякова Д.В. 3D кадастр и концепция единого объекта недвижимости // Вестник гражданского права, 2019. № 3. С. 53–95.
62. Флегонтова А.В. Институт владения в современном зарубежном вещном праве // Достижения вузовской науки 2019 – сборник статей XI Международного научно-исследовательского конкурса: в 2 частях. Пенза: изд-во Наука и Просвещение, 2019. С. 184–188.
63. Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права, 2019. № 1. С. 150–158.

64. Юхнева Е.А. Системы регистрации прав на недвижимость в разных странах // Актуальные вопросы права, экономики и управления – сборник статей XXVI Международной научно-практической конференции. Пенза: изд-во Наука и Просвещение, 2020. С. 260–264.
65. Ястребов А.Е. Квалификация объектов в качестве недвижимого имущества: законодательство и правоприменительная практика // Вестник Поволжского института управления, 2018. Т. 18. № 2. С. 71–78.

Иностранные источники

66. European Property Rights and Wrongs / edited by D. Wallis, S. Allanson. Conexio Public Relation, 2011.
67. Schmid C.U., Hertel C. Real property law and procedure in the European Union // General report / European University Institute (EUI). Wurzburg, 2005.

Электронные ресурсы

68. Подписан закон «о гаражной амнистии» [Электронный ресурс] // Информационный портал Гарант.ру. URL: <https://clck.ru/Uddjy> (дата обращения – 08.05.2021).
69. Революция в недвижимости: что принесет реформа вещного права [Электронный ресурс] // Право.ру. URL: <https://pravo.ru/story/217004/> (дата обращения – 08.05.2021).
70. Регистрация без брака [Электронный ресурс] // Российская газета. URL: <https://rg.ru/2021/01/13/skufinskij-v-novom-godu-vypiski-iz-egrn-nachnut-vydavat-cherez-gosuslugi.html> (дата обращения – 08.05.2021).